



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2 5º e 23 34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ CEP: 20050 901 Bras Te.: (21) 3554 8686
Rua Conde Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/SP CEP: 01333 010 Bras Te.: (11) 2146 2000
SCN Q.02 B.L.A Ed. Corporate Finance Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF CEP: 70712 900 Bras Te.: (61) 3327 2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício Interno nº 49/2023/CVM/SSE/GSEC-1

São Paulo, 13 de dezembro de 2023

De: SSE/GSEC-1

Para: SGE

Assunto: Recurso formulado pelos reclamantes contra a decisão da SSE de encerrar o Processo CVM nº 19957.001207/2023-25.

Senhor Superintendente-Geral,

1. Trata-se de pedido de recurso apresentado pela [REDACTED] ("Denunciante" ou "Recorrente"), cotista do Cidade Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo" ou "Fundo Cidade"), CNPJ nº 18.874.965/0001-79, administrado pela Intra Investimentos DTVM LTDA, antiga Intrader DTVM ("Intra" ou "Administradora"), em face das decisões proferidas pela SSE/GSEC-1, com base nos Pareceres Técnicos nº 18/2023-CVM/SSE/GSEC-1 ("Parecer Técnico 18" - Doc. SEI nº 1732904) e 63/2023-CVM/SSE/GSEC-1 ("Parecer Técnico 63" - Doc. SEI nº 1845656).
2. De modo a evitar a repetição de informações e análise, o presente Ofício Interno abordará as informações de forma sucinta.
3. Além disso, em 14.11.2023, a Intra protocolou no âmbito desse processo, parecer jurídico formulado por Nelson Eizirik (SEI nº 1918696), cujo teor vai ao encontro das irregularidades identificadas tanto no Parecer Técnico 18, quanto no Parecer Técnico 63, as quais culminaram na emissão do Ofício de Alerta nº 4/2023/CVM/SSE/GSEC-1 em face da Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Inter"), ex-administradora do Fundo Cidade.
4. Em 04.12.2023, o Grupo [REDACTED], um dos denunciados e também cotista, protocolou expediente na CVM (SEI nº 1933907) solicitando a impugnação do referido pedido de recurso ao Colegiado da CVM.

I- Da Reclamação

5. Inicialmente, foi aberto o processo nº 19957.004220/2022-55, em 04.05.2022, para dar andamento a expediente de reclamação protocolado na CVM pelos Denunciantes. No entanto, quando do protocolo de nova documentação, milhares de documentos repetidos foram gerados no referido processo, atingindo mais de 500 volumes. Por essa razão, foi instaurado pela GSEC-1, em 03.02.2023, o processo nº 19957.001207/2023-25, de 24 volumes, contendo apenas os documentos não repetidos.
6. Desse modo, no processo nº 19957.001207/2023-25 se encontram duas reclamações (Doc. SEI nº 1713823 e 1713827) encaminhadas pelos Denunciantes em face de: i) [REDACTED] Grupo [REDACTED] ("Grupo [REDACTED]"). ii) Intra, iii) DLL Assessoria e Investimentos ("DLL"). e iv) [REDACTED], consultora e representante da DLL [REDACTED] (Em conjunto - "Denunciados").

II - Relação entre o Fundo e seus Cotistas e Administradores

7. O Fundo Cidade tem como único ativo a propriedade de 50% da fração ideal dos imóveis integrantes do Condomínio Shopping Cidade, responsável pela administração do empreendimento Shopping Cidade, localizado no centro de Belo Horizonte.
8. Sobre os cotistas do Fundo, há distinção clara entre dois grupos, quais sejam: i) na condição de cotistas controladores do Fundo, há o Grupo [REDACTED]; e ii) os Denunciantes/Recorrentes, grupo de cotistas minoritários e com interesses divergentes aos demais cotistas [REDACTED].
9. O Condomínio Shopping Cidade é constituído pelo Fundo, proprietário de 50% dos imóveis, por um dos Denunciantes/Recorrentes, [REDACTED], e pela [REDACTED], proprietárias, cada uma, de 25% da fração ideal dos mesmos imóveis.
10. A [REDACTED] tem como únicos sócios os Recorrentes [REDACTED].
11. Os detalhes das participações societárias estão descritas no Parecer Técnico 18, parágrafos 17 e 18. A participação direta e indireta no Shopping pode ser resumida da seguinte forma: [REDACTED]
12. Observa-se o seguinte histórico dos prestadores de serviços de administração fiduciária do Fundo:

CNPJ	DENOMINAÇÃO	PERÍODO
15.489.568/0001-95	INTRA DTVM	1º/6/2021 até a data atual

18.945.670/0001-46

INTER DTVM

16/7/2018
até
1º/6/2021

13.486.793/0001-42

BRL TRUST
DISTRIBUIDORA DE
TITULOS E VALORES
MOBILIARIOS S.A.

9/12/2014
até
16/7/2018

III - Das Conclusões dos Pareceres Técnicos da GSEC-1

12. Segundo o Parecer Técnico 18 (1732904), a GSEC-1, ao analisar as reclamações que fazem parte do escopo de atuação desta Autarquia, não teria identificado qualquer indício de irregularidade em face da [REDACTED].
13. No entanto, teria identificado indícios de irregularidades com relação à conduta da Inter, na condição de administradora do Fundo à época dos fatos, por praticar ato de mera liberalidade, ao aprovar a nova convenção ("Nova Convenção") do Condomínio Shopping Cidade, em 11.11.2020, permitindo a aprovação de regras de deliberação e de exercício de direito de preferência em desfavor do Fundo, sem qualquer justificativa econômica, em violação ao artigo 35, XIV, da Instrução CVM nº 472, c/c artigo 6º, XIV, do regulamento do Fundo. As matérias aprovadas nessa assembleia de 11.11.2020 estão melhor detalhadas no parágrafo 27 do Parecer Técnico 18, mas reproduzidas a seguir:
- "27.1 Foi aprovada nova convenção do Condomínio Shopping Cidade em assembleia geral extraordinária no dia 11/11/2020.
- 27.2 Foram apontados vícios de forma, como i) a ausência de convocação prévia, ii) o fato de o Fundo não ter sido representado pela [REDACTED], consultora imobiliária do Fundo.
- 27.3 A nova convenção do Condomínio Shopping Cidade trouxe uma série de alterações prejudiciais para o Fundo, por esvaziar de modo significativo o poder deliberativo e de controle do Fundo e implementou a prejudicial regra de desempate, capaz de criar uma "pseudo" maioria entre os individualmente minoritários [REDACTED].
- 27.4 Não houve consulta formal aos cotistas do Fundo sobre o tema, em aparente infração aos arts. 6º, 33 e 76, do Regulamento do Fundo, assim como o disposto no art. 35, IX, da Instrução CVM nº 472. Nesse contexto, o principal argumento seria o conflito de interesses do cotista [REDACTED]."
12. Além disso, a Inter, ao aprovar a Nova Convenção em situação de conflito de interesses, sem convocar uma assembleia de cotistas, teria infringido também os artigos 32, XI, e 35, IX, da Instrução CVM nº 472, bem como os artigos 33, Parágrafo 1º, XIII, e 76, ambos do regulamento do Fundo Cidade.
13. E por fim, o Parecer Técnico 18, além de sugerir questionamentos à Inter sobre os indícios de irregularidade descritos acima, também sugeriu o envio de questionamentos à Inter e à Intra sobre i) a correta interpretação sobre a alteração da situação tributária, em face do disposto no art. 2º da Lei

nº 9.779/99, em que pese a existência de um parecer jurídico sobre o tema e ii) a necessidade de divulgação de fato relevante, nos termos do art. 41 da Instrução CVM nº 472 devido a alegada alteração da situação tributária do Fundo Cidade.

14. O Parecer Técnico 63 (1757738) deu continuidade aos pontos identificados no Parecer Técnico 18, analisando as manifestações recebidas da Inter e da Intra sobre os questionamentos descritos no item 15 acima.
15. Desse modo, com relação à eventual alteração do regime tributário do Fundo Cidade, o Parecer Técnico 63 concluiu que:
- i. com base no teor das manifestações da antiga e da atual administradora do Fundo, que tanto a Inter quanto a Intra tomaram as diligências mínimas necessárias no sentido de esclarecer se modificações na posição de cotistas do Fundo teriam ou não modificado a situação tributária do Fundo Cidade;
 - ii. uma das providências tomadas pela Inter, em sua fase final de administração do Fundo, foi a contratação do Pinheiro Neto Advogados, para a realização de parecer jurídico sobre o tema em referência;
 - iii. embora o referido parecer jurídico (1845285) deixe claro que as autoridades fiscais poderiam apresentar posicionamento distinto, o entendimento provável contido no referido parecer é de que não teria ocorrido alteração do regime tributário do Fundo Cidade, pois nenhum dos seus cotistas se enquadraria de forma cumulativa nas duas hipóteses abaixo:
 - a) detentor de 25% ou mais das cotas do Fundo Cidade, (isoladamente ou conjuntamente com pessoas ligadas); e
 - b) construtor, incorporador ou sócio do empreendimento objeto de investimento do FII.
 - iv. como consequência, estaria afastada também a hipótese de falta de divulgação de fato relevante sobre a matéria, por parte da Inter ou da Intra.
18. Sobre as eventuais infrações envolvendo conflito de interesse e atos de liberalidade identificados inicialmente no Parecer Técnico 18, o Parecer Técnico 63 concluiu que:
- i. diferentemente do afirmado pela Inter, de que o objetivo da aprovação da Nova Convenção do Condomínio Shopping Cidade, em 11.11.2020, com o voto do Fundo, seria fortalecer a governança preexistente no âmbito do Condomínio Shopping Cidade e regulamentar situações que antes poderiam ser objeto de dúvidas e/ou conflitos, haveria indícios de que a Inter tenha praticado ato de mera liberalidade, por permitir a aprovação de regras de deliberação e de exercício de direito de preferência em desfavor do Fundo, sem qualquer justificativa econômica, em violação ao art. 35, XIV, da Instrução CVM nº 472, c/c art. 6º, XIV, do Regulamento do Fundo;
 - ii. no âmbito das operações analisadas, a [REDACTED] sócios e controladores da [REDACTED]

Em razão do alinhamento entre a [REDACTED], é inegável que a [REDACTED] foi a grande beneficiada das alterações ocorridas na convenção do Condomínio Shopping Cidade. Ou seja, em termos de deliberação em caso de empate e em exercício de direito de preferência, a [REDACTED] obteve vantagens em detrimento do Fundo;

- iii. considerando que os [REDACTED] [REDACTED] tem a propriedade de cerca de 27% de cotas do Fundo e que a [REDACTED] tem participação direta de 25% no Condomínio Shopping Cidade, haveria configuração de uma situação de potencial conflito de interesses, no que tange às alterações aprovadas na Nova Convenção;
- iv. desse modo, como as novas regras aprovadas na Nova Convenção, com potencial conflito de interesses, não teriam sido levadas previamente para a aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo Cidade, haveria indícios de infração pela Inter aos artigos 32, XI, e 35, IX, da Instrução CVM nº 472, bem como os artigos 33, Parágrafo 1º, XIII, e 76, ambos do regulamento do Fundo Cidade.

19. Muito embora as irregularidades descritas acima possam ser consideradas graves, de acordo com o artigo 59 da Instrução CVM nº 472, o Parecer Técnico 63 identificou que o Fundo Cidade i) possuía, de acordo com seu regulamento, público alvo de investidores qualificados e cientes dos riscos; ii) detinha, em junho de 2023, apenas 53 investidores qualificados e iii) não tinha suas cotas negociadas em ambiente de bolsa de valores, e sim listadas em mercado de balcão organizado da Cetip e sem liquidez.

20. Desse modo, a GSEC-1 decidiu, com base no artigo 4º, I, letra b, e nos seus §1º e §2º da Resolução CVM nº 45, pelo encaminhamento à Inter, administradora do Fundo Cidade entre 16.07.2018 e 01.06.2021, do Ofício de Alerta nº 4/2023/CVM/SSE/GSEC-1, pelas condutas descritas no item 18 acima. Os dispositivos de maior relevância para a opção pelo Ofício de Alerta são os incisos I (repercussão da conduta), IV (impacto na credibilidade do mercado) e V (antecedentes dos envolvidos), todos do §1º do artigo 4.

IV - Do Recurso Apresentado

21. Os Denunciantes apresentaram expediente de recurso (1882605), em 18.09.2023, contra i) o entendimento da GSEC-1 de que teria existido conflito de interesses entre os Recorrentes e o Fundo na aprovação da Nova Convenção do Condomínio Shopping Cidade, e ii) a decisão da GSEC-1 de encerrar o processo nº 19957.001207/2023-25 sem qualquer acusação em face dos Denunciados, consubstanciados no Parecer Técnico 18 e no Parecer Técnico 63.

22. Além disso, também alegam que só teriam recebido atualizações sobre uma das duas reclamações formuladas.

23. Sobre o primeiro ponto do recurso, os Denunciantes alegam, em resumo, que:

- a. o Fundo Cidade sempre acompanhou nas votações os demais proprietários do Condomínio Shopping Cidade;

- b. o conflito de interesses ocorre quando o interesse individual de um cotista implica na redução da eficiência ou na lucratividade do Fundo;
- c. o Fundo Cidade não detinha poder de controle sobre o Condomínio Shopping Cidade e as regras de desempate modificadas na Nova Convenção apenas atendiam as regras do Código Civil;
- d. a alteração nas regras de desempate em nada mudou o funcionamento das assembleias do Condomínio Shopping Cidade, apenas passou a impedir que a divergência pusesse em xeque o bom andamento decisório do referido condomínio;
- e. também não teria ocorrido prejuízo ao Fundo pelo fato da Nova Convenção ter excluído o direito de preferência do Fundo na alienação de participações do Condomínio Shopping Cidade detidas pelos demais sócios;
- f. a Inter também não teria cometido ato de liberalidade, pois não teria ocorrido dano ao Fundo, e sim, uma melhora na governança do Condomínio Shopping Cidade, com a alteração de sua convenção, lembrando que as deliberações do Condomínio Shopping Cidade continuam precisando da aprovação de 2/3 dos votos;

24. Com relação à decisão da GSEC-1 de encerrar o processo nº 19957.001207/2023-25 sem qualquer acusação ou identificação de irregularidade em face dos Denunciados, os Recorrentes alegam, em resumo, que:

- a. após as decisões que culminaram na aprovação da Nova Convenção do Condomínio Shopping Cidade, em 11.11.2020, o Grupo [REDACTED] passou a interferir na gestão discricionária do Fundo, ao tomar uma série de decisões que seriam contrárias aos interesses do Condomínio Shopping Cidade e principalmente do Fundo Cidade;
- b. na AGE de 08.03.21, foram tomadas uma série de decisões, no intuito de isolar o Fundo Cidade dos demais condôminos do Condomínio Shopping Cidade, como por exemplo: i) a propositura de procedimentos judiciais e administrativos, em virtude de fatos relacionados à administração do referido condomínio, e a alteração da convenção do referido condomínio, ii) a extinção de contrato e a contratação de novos profissionais para a prestação dos serviços de assessoria jurídica, e iii) a destituição da Inter da função de administradora do Fundo;
- c. a AGE de 15.04.2021 foi convocada para aprovar a substituição da Inter, que teria renunciado em 12.03.2021, sem que houvesse qualquer proposta comercial de uma nova instituição administradora;
- d. o fato de não terem consultado a Receita Federal do Brasil sobre eventual desenquadramento tributário do Fundo Cidade, após questionamentos realizados pelos Denunciados contra o aumento de participação dos cotistas minoritários acima de 25% do total de cotas do Fundo, teria sido uma demonstração de falta

de diligência da Inter e da Intra;

- e. a Intra também teria agido com negligência, por ter se dado satisfeita apenas com um parecer jurídico inconclusivo, que foi recomendado pela Inter, e sobre o qual as autoridades fiscais poderiam apresentar posicionamento distinto;
- f. além disso, a Intra não teria dado acesso a uma versão do referido parecer jurídico aos Denunciantes (ver item 141 do recurso 1882605);
- g. na AGE de 17.05.20221, teriam ocorrido diversas irregularidades. Primeiro, pela alteração do artigo 54 do regulamento do Fundo para constar expressamente a vedação para que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investido pelo Fundo seja titular de mais de 25% das cotas do Fundo Cidade, isoladamente ou em conjunto com a pessoa ligada;
- h. ademais, na votação dessa alteração regulamentar, o presidente da referida assembleia geral deixou de computar os 26,97% dos votos formulados por cotistas minoritários do Fundo, acatando a manifestação dos Denunciados de que os referidos cotistas minoritários estariam conflitados;
- i. no entanto, não teria ocorrido qualquer conflito de interesse, uma vez que i) as cotas já tinham sido adquiridas por [REDACTED] e o eventual desenquadramento já teria ocorrido, ii) não se poderia alegar conflito de interesses quanto a um dispositivo que claramente prejudica a um dos cotistas sem qualquer benefício ao Fundo;
- j. lembramos que segundo Alexandre Rangel, ex-diretor da CVM, seria mandatário um exercício adicional e posterior sobre o mérito da deliberação em si, para que se pudesse avaliar se o voto teria sido proferido ou não em interesse do fundo;
- k. as decisões aprovadas na AGE de 26.01.2022, de contratar empresa de auditoria para apuração de supostas fraudes e para verificação integral das contas e documentos do Condomínio Shopping Cidade e, ainda, de praticar todos os atos necessários para a consecução de medidas judiciais e extrajudiciais, buscaram apenas um revisionismo vingativo, sem real propósito, que onera individualmente o patrimônio do Fundo Cidade, com o exclusivo objetivo de beneficiar os Denunciados em seu propósito destrutivo;
- l. na verdade, os cotistas controladores do Fundo aprovaram medidas nessas assembleias gerais que colocam os Recorrentes e os condôminos, e, conseqüentemente, o Fundo Cidade, em prejuízo, para que prevaleça apenas os interesses deles, utilizando muitas vezes de intimidações, ameaças, assédios, aprovando pessoas não habilitadas para atos privativos do administrador e contratando serviços de auditoria onerosos, de forma desnecessária;
- m. a indicação da DLL como procuradora do Fundo não teria sido regular, pois não constava como matéria prevista na AGE de 08.03.2021;

- n. ademais, a DLL, na qualidade de consultora especializada e [REDACTED], sua única sócia, estariam atuando em flagrante desobediência às limitações impostas às atribuições previstas no artigo 31, II, da Instrução CVM 472, usurpando função da administradora de um fundo de investimento imobiliário;
- o. segundo entendimento da CVM, a consultoria especializada é um prestador de serviços que não ocupa uma posição de autonomia na estrutura de governança de um fundo de investimento para fins de tomada de decisão, não atuando como administradora nem como gestora;
- p. suas atividades consistem apenas em orientações, sugestões, entendimentos, recomendações sem qualquer caráter vinculante ou obrigatório;
- q. em nenhum momento, é facultado ao administrador outorgar procurações para que o consultor especializado represente o Fundo em assembleia de condomínio e vote em seu nome, conforme se observa nos artigos 29, §2º, e 31, II, ambos da Instrução CVM nº 472;
- r. desse modo, a DLL teria infringido as normas da CVM, por exercício não autorizado de profissão regulada de gestão e a Intra teria agido de forma irregular ao delegar suas funções a terceiros (DLL) de atos privativos da administração do Fundo;
- s. a Intra também teria violado o dever de diligência disposto no artigo 33, IV, da Instrução CVM nº 472, tendo em vista clara preferência que a administradora dispensa aos cotistas Denunciados, principalmente em detrimento dos interesses dos cotistas do Fundo Cidade;
- t. e, por fim, a GSEC-1 não deveria ter encerrado o processo apenas com a expedição de um ofício de alerta, alegando i) não ter sido identificado prejuízo relevante ao mercado, ii) o Fundo ser composto por investidores qualificados e iii) o Fundo Cidade não ter suas cotas negociadas em mercado de bolsa, uma vez que: a) muito embora investidores qualificados tenham uma maior exposição a riscos, não se implica uma renúncia a proteção de seus direitos e b) a negociação em mercado de balcão organizado é merecedora dos mesmos cuidados, notadamente pela limitada liquidez das cotas do Fundo Cidade.

V - Análise SSE

25. De início, deve-se destacar que o recurso ao Colegiado da CVM nos casos em que a Superintendência deixe de lavrar termo de acusação somente é aplicável se ausente a fundamentação ou caso esteja em desacordo com posicionamento prevalecente no Colegiado, conforme disposto no parágrafo 4º, do artigo 4º, da Resolução CVM 45:

Art. 4º Considerando as informações obtidas na investigação das infrações administrativas, as superintendências podem: I deixar de lavrar termo de acusação nos casos em que concluírem: a) pela inexistência de irregularidades ou pela extinção da punibilidade; ou b) pela pouca relevância da conduta, a baixa expressividade da ameaça ou da lesão ao bem jurídico tutelado e a possibilidade de utilização de outros instrumentos ou medidas de supervisão que julgarem mais efetivos;

(...)

§ 4º Somente cabe recurso da decisão contida no inciso I, do caput, se ausente a fundamentação ou caso esteja em desacordo com posicionamento prevalecente no Colegiado.

26. Desse modo, reafirmamos que devido a qualificação dos investidores do Fundo Cidade, ao seu baixo número de cotistas e, ainda, ao baixo impacto da negociação das cotas do Fundo fora do ambiente de bolsa, justifica-se a decisão de aplicação de ofício de alerta com relação às irregularidades identificadas no âmbito do processo. Assim, tal decisão está amparada principalmente nos incisos I, IV e V, todos do § 1º do artigo 4 da Resolução CVM 45.
27. Importa ressaltar que o recurso não se refere às irregularidades identificadas pela área técnica que ensejaram o envio de Ofício de Alerta para a Inter como justificativas para uma instauração de Termo de Acusação, mas sim, a supostas irregularidades apontadas pelos Denunciante que teriam sido cometidas pelos Denunciados e analisadas no Parecer Técnico 18 e no Parecer Técnico 63, para as quais esta área técnica não identificou infrações às normas aplicáveis.
28. Lembramos que apesar de poder aplicar multas e outras penalidades, no âmbito de um processo administrativo sancionador, a CVM não pode exigir que os infratores reembolsem os eventuais prejudicados. Pedidos de ressarcimento devem ser dirigidos ao Poder Judiciário.
29. Reafirmamos, ainda, que muito embora o processo original tenha apresentado problemas de duplicação de documentos (vide itens 5 e 6 deste ofício interno), todas as supostas infrações trazidas pelos Denunciante foram, em resumo, tratadas no âmbito do Parecer Técnico 18 e do Parecer Técnico 63.
30. Sobre o recurso apresentado pelos Denunciante contra o entendimento da GSEC-1 de que teria existido conflito de interesses, entre os Recorrentes e o Fundo, na aprovação da nova convenção do Condomínio Shopping Cidade, não identificamos qualquer nova argumentação que modifique o entendimento estabelecido nos itens 33 a 42, e 108 a 110 do Parecer Técnico 18 e nos itens 24 a 28 do Parecer Técnico 63.
31. Pelo contrário, o teor do parecer jurídico preparado por Nelson Eizirik (1918696), fornecido pela Intra e anexado ao processo, fortalece ainda mais o entendimento da GSEC-1 das irregularidades cometidas pela Inter, objeto do Ofício de Alerta nº 4/2023/CVM/SSE/GSEC-1, uma vez que, segundo o referido parecer, a Inter, dentre outras condutas, teria (i) deixado de cumprir a obrigação de convocar a assembleia geral de cotistas, ao votar na assembleia do condomínio, apesar da caracterização de situação de conflito de interesses entre o Fundo e alguns dos cotistas do Fundo Cidade; e (ii) cometido ato de liberalidade com o patrimônio do Fundo, causando prejuízos ao Fundo Cidade e, conseqüentemente, aos seus cotistas.
32. Sobre as alegações trazidas pelos Recorrentes, descritas nos itens 24.a) até 24.c) e 24.k) até 24.s) deste ofício interno, entendemos que todas as argumentações já foram consideradas e analisadas pela GSEC-1 no âmbito dos itens 11 a 107 do Parecer Técnico 18, não tendo sido identificada qualquer irregularidade.
33. Com relação à argumentação de recurso descrita nos itens 24.d) até 24.f) deste ofício interno, que envolveria falta de dever de diligência, por parte da Inter e da Intra, relacionado a um eventual desenquadramento

tributário do Fundo Cidade, esta SSE reafirma o entendimento da GSEC-1, contido nos itens 19 a 22 do Parecer Técnico 63, de que tanto a antiga com a atual administradora teriam tomado as diligências mínimas necessárias no sentido de esclarecer se modificações na posição de cotistas do Fundo teriam ou não modificado a situação tributária do Fundo Cidade. Ainda, não compete a esta CVM julgar se o Fundo estaria ou não desenquadrado em relação a lei tributária.

34. Também não identificamos qualquer óbice especificamente com relação à alteração do artigo 54 do regulamento do Fundo Cidade (item 24.g deste ofício interno), para constar expressamente a vedação para que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investido pelo Fundo seja titular de mais de 25% das cotas do Fundo Cidade, isoladamente ou em conjunto com a pessoa ligada.
35. Entendemos que a intenção da limitação de aquisição de cotas disposta no art. 54 do Regulamento foi o de alertar para as implicações da mudança de tratamento tributário do Fundo, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779/99.
36. Ademais, destacamos que o art. 15, XIX, da Instrução CVM nº 472 preceitua que o regulamento de um fundo de investimento imobiliário deve dispor sobre "...o percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias...".
37. No entanto, com relação as afirmações trazidas pelos Denunciantes, elencadas nos itens 24.h) até 24.j) acima, e consideradas anteriormente no Parecer Técnico 18, em especial os itens 53, 54 e 58, a SSE entende que procede parcialmente a argumentação dos Recorrentes com relação ao conflito de interesse alegado pelos Denunciados na AGE de 17.05.2021, que inclusive teria impedido o cômputo dos votos dos Denunciantes, contrários a aprovação da alteração do artigo 54 do regulamento do Fundo Cidade.
38. No âmbito do processo nº 19957.000837/2021-11, envolvendo a Cyrela Commercial Properties (CCP), principal cotista do FII Grand Plaza Shopping, o Colegiado da CVM decidiu, por maioria, em reunião realizada em 25.05.2021 (8 dias após a referida AGE), acompanhando o voto do diretor relator do caso à época, Alexandre Rangel, que a CPP não estaria em situação de impedimento para votação em assembleia que deliberaria sobre uma reestruturação do fundo, aplicando-se, assim, a tese do conflito material de interesses no âmbito dos fundos de investimentos imobiliários, regidos pela instrução CVM 472.
39. O referido ex-diretor entendeu que a restrição prévia à participação do cotista na deliberação deve ocorrer somente de forma excepcional, uma vez que "o direito de voto por parte daquele que investiu recursos próprios em um fundo de investimento representa um direito legítimo e fundamental".
40. Desse modo, a CVM, passou a aplicar a tese do conflito material, no sentido de que só seria possível constatar se a deliberação causou prejuízos à companhia no caso concreto, depois do exercício do direito de voto.
41. A tese do conflito material se contrapõe a do conflito formal, no qual há um controle prévio das situações de conflito, por meio do impedimento de voto, e não um controle posterior, cujo entendimento prevalecia junto a área técnica da CVM até a supracitada decisão do Colegiado.

42. Por essa razão, como a Decisão do Colegiado que passou a adotar a tese do conflito material ocorreu oito dias após a AGE de 17.05.2021 do Fundo Cidade, entendemos que não houve irregularidade com relação a conduta da Intra e dos demais responsáveis por tal impedimento de voto.

VI - Conclusão

45. Considerando todo o exposto, esta SSE e GSEC-1 propõem ao Colegiado da CVM que o presente recurso não seja conhecido, haja visto que ficou comprovado que há extensa fundamentação e que sequer foi cogitada pelos recorrentes qualquer desacordo com posição prevalecente do Colegiado, restando ausentes os requisitos previstos no art. 4, § 4º, da Resolução CVM 45/21.
46. Por fim, propõe-se que a relatoria do caso seja conduzida pela SSE/GSEC-1.

Atenciosamente,

Alexandre Pinheiro Machado
Analista GSEC-1

Cynthia Barião Da Fonseca Braga
Gerente de Securitização e Agronegócio 1 - GSEC-1

De acordo. Ao SGE.
Bruno de Freitas Gomes
Superintendente de Securitização e Agronegócio - SSE



Documento assinado eletronicamente por **Bruno de Freitas Gomes Condeixa Rodrigues, Superintendente**, em 13/12/2023, às 20:32, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Machado, Analista**, em 14/12/2023, às 08:26, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cynthia Bariao da Fonseca Braga, Gerente**, em 14/12/2023, às 08:27, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

